



RAHANDUSMINISTEERIUM

Tuuleenergeetika kavandamine üld- ja eriplaneeringutes

Üldplaneeringute töötuba

Eleri Kautlenbach

Planeeringute osakonna nõunik

Tallinn (23.11.2021)

Täna sed teemad

Sobiva planeeringuliigi valimine

Planeeringute paralleelne menetlemine

Tähelepanu juhtimised

Sobiva planeeringuliigi valimine

Kas valida üldplaneering või KOV eriplaneering?



Kas valida üldplaneering või KOV eriplaneering?

- **Üldplaneering**

Tuuleenergeetika kavandamine üldplaneeringuga aitab kaasa piirkonna terviklikule ruumilisele arengule.

- **KOV eriplaneering**

KOV EP koostamisel tuleb aluseks võtta üldplaneering ja lähtuda sellega seatud raamistikust, üldplaneeringut muuta ei saa.

Kas valida üldplaneering või KOV eriplaneering?

- **Üldplaneering**

Tuuleenergeetika arendamiseks üldplaneeringus asukoha valimisel võib selle realiseerida alles aastate pärast.

- **KOV eriplaneering**

KOV EP koostamine eeldab lähitulevikus arendushuvi olemasolu, kuna see kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima viie aasta möödumisel kehtestamisest arvates.

Kas valida üldplaneering või KOV eriplaneering?

- **Üldplaneering**

Üldplaneering ei anna ehitusõigust. Pärast üldplaneeringu kehtestamist tuleb koostada detailplaneering või väljastada projekteerimistingimused.

- **KOV eriplaneering**

KOV EP annab ehitusõiguse. Samas menetluses valitakse nii tuuleenergeetika arendamiseks sobiv asukoht kui ka koostatakse detailne lahendus.

Kas valida üldplaneering või KOV eriplaneering?

- **Üldplaneering**

Üldplaneeringu koostamisega seotud kulused ei saa katta huvitatud isik, sest üldplaneering ei anna ehitusõigust.

- **KOV eriplaneering**

KOV EP koostamisega seotud kulud saab katta planeeringu elluviimisest huvitatud isik, sest KOV EP annab ehitusõiguse.

Planeeringute paralleelne menetlemine

Kas üldplaneeringu ja KOV eriplaneeringu paralleelselt
menetlemine on võimalik? Kas samaaegselt mitme
KOV eriplaneeringu koostamine on võimalik?



Kas üldplaneeringu ja KOV eriplaneeringu paralleelselt menetlemine on võimalik?

- Planeerimisseadus võimaldab üldplaneeringu ja KOV eriplaneeringu paralleelselt menetlemist.
- Üldplaneeringu koostamise ajal peab aga KOV eriplaneeringu algatamine olema igakülgset kaalutletud ja põhjendatud, miks ei ole tuuleenergeetika arengut võimalik kavandada üldplaneeringuga.
- Otsustamisel tasub mõelda muuhulgas järgnevale:
 - Millises menetlusetapis on üldplaneeringu koostamine?
 - Kas tuuleenergeetika arengu elluviimiseks on olemas huvitatud isik ja on plaanis KOV eriplaneering lähitulevikus ellu viia?
 - Millised uuringud ja analüüsid ning millises täpsusastmes on vaja läbi viia tuuleenergeetika arengu kavandamiseks ning milline on nende maksumus?
 - Milline on kaasnev menetlus-, tööjõu- ja ajakulu ning mõju kaasamisprotsessile?
- Mitme erineva planeeringu samaaegsel koostamisel tuleb jälgida, et planeeringud oleksid omavahel kooskõlas.
- Hoolikalt tuleb läbi mõelda kaasamiskava ja kommunikatsioon, et kõik olulised osapooled oleksid planeeringutesse sisuliselt kaasatud ning kõigil oleks üheselt arusaadav, mida, millal, kuidas ja millise planeeringuga kavandatakse.

Kas samaaegselt mitme KOV eriplaneeringu koostamine on võimalik?

- Planeerimisseadus ei välista mitme samasisulise tuuleenergeetika arengu kavandamiseks eriplaneeringu koostamist samaaegselt. Küll aga on küsitav selle otstarbekus, sest see ei pruugi aidata kaasa ruumilise terviklahenduse loomisele/säilimisele.
- Kohalik omavalitsus peab sellisel juhul kaalutlema, milline lähenemine on sisuliselt ja majanduslikult mõistlik arvestades konkreetseid asjaolusid.
- Otsustamisel tasub mõelda muuhulgas järgnevale:
 - Milline on menetletava(te) KOV eriplaneeringu(te) menetlusetapp?
 - Kas oleks samateemaliste või kattuv alal esitatud taotluste puhul otstarbekas liita menetlused?
 - Millisele alale KOV EP(sid) juba koostatakse ja millisele alale soovitakse koostada? Kas alad kattuksid või mitte?
- Mitme KOV EP samaaegsel koostamisel tuleb jälgida, et planeeringud oleksid omavahel kooskõlas, sh kehtiva üldplaneeringuga.
- Hoolikalt tuleb läbi mõelda kaasamiskava ja kommunikatsioon, et kõik olulised osapooled oleksid planeeringutesse kaasatud ning kõigil oleks üheselt arusaadav, mida, millal, kuidas ja millise planeeringuga kavandatakse.

Tähelepanu juhtimised

KSH aruande sisu

Natura 2000 hindamine

Roheline võrgustik

Planeeringulahendus ja kitsenduste seadmine



KSH aruanne

Millist infot peab sisaldama KOV EP I ja II etapi KSH aruanne?

- PlanS § 104 lg 3 kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise esimese etapi aruanne on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamise alus.
- PlanS muutmise eelnõu:

PlanS:

47) paragrahvi 104 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Keskkonnamõju strateegilise hindamise esimese etapi aruanne peab sisaldama keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 40 lõigetes 4 ja 4² nimetatud teavet.“;

48) paragrahvi 104 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks;

KeHJS:

7) paragrahvi 40 täiendatakse lõigetega 4¹ ja 4² järgmises sõnastuses:

„(4¹) Riigi- ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu asukoha eelvaliku koostamisel koostatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise esimese etapi aruanne, mis on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamise alus.

(4²) Keskkonnamõju strateegilise hindamise esimese etapi aruanne peab lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatule sisaldama lähteandmeid riigi ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamiseks.“

Natura 2000 hindamine

Kas KOV EP puhul peab tekkima veendumus, et ebasoodne mõju Natura 2000-le puudub, asukoha valiku või detailse lahenduse etapis?

- KeHJS § 45 lg 2 kohaselt ei tohi strateegilist planeerimisdokumenti **kehtestada**, kui pole tekkinud veendumust, et kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkust ega kaitse eesmärki.
- PlanS § 109 lg 2 alusel kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu asukoha eelvaliku otsuse vastuvõtmisega, et valitud asukoht on **kõige sobivam** kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga kavandatava ehitise püstitamiseks ning et ehitise asukoht, püstitamise üldised tingimused, asukoha eelvaliku tegemine, asukoha eelvaliku otsus ja keskkonnamõju strateegilise hindamise esimese etapi aruanne **vastavad õigusaktidele** ning keskkonnamõju strateegilise hindamise esimese etapi aruande väljatöötamise kavatsuses sisalduv **teave on piisav** erinevate kaalutud asukohtade vahel valiku tegemiseks.

Asukoha eelvaliku etapis tekkima põhimõtteline veendumus, et planeeringu täpsusastet silmas pidades on olemasoleva info põhjal võimalik valitud asukohta kavandatavat tegevust realiseerida nii, et ebasoodne mõju Natura aladele ja kaitse-eesmärkidele on välistatud. Asukoha eelvaliku KSH aruande üldiseks eesmärgiks on mh olemasoleva info pinnalt vältida olukorda, kus detailse lahenduse väljatöötamise raames selgub, et mõju Natura 2000 ala terviklikkusele ja kaitse-eesmärkidele pole võimalik välistada ning vajalik on asukoha eelvaliku etappi tagasi pöördumine. Juhul, kui aga vastav info ilmneb detailse lahenduse koostamise käigus, ei ole eelvaliku etappi tagasi pöördumine siiski välistatud.

Ehkki põhimõtteline veendumus peab tekkima juba asukoha eelvalikul, siis detailse lahenduse etapis võib esineda vajadus Natura hindamist ajakohastada, sealhulgas täpsustada leevendusmeetmete vajalikkust ja rakendamist (nt kui uuringute käigus lisandub täiendavat teavet). Seega **lõplik veendumus**, et planeeringu elluviimisel on ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele ja kaitse-eesmärkidele välistatud, peab selguma planeeringu **kehtestamise** ajaks.

Roheline võrgustik

Kas tuuleparke võib kavandada rohelises võrgustiku alale?

- **Rohevõrgustiku toimimise analüüsimine** – kui põhjalikud uuringud või analüüsid tuleb läbi viia? Millisele keskkonnainfole toetuda?
- **Rohevõrgustiku toimimiseks ruumikuju täpsustamine ja kasutustingimuste seadmine** – millisest hetkest ruumikuju täpsustamine või kasutustingimused oma sisult on kitsendused, mis tuleb kohese ja õiglase tasu eest maaomanikule kompenseerida? Kes kompenseerib?
- **Rohevõrgustikus ehitustegevuse reguleerimine** – milliseid tegevusi, mil viisil ja kui palju võib rohevõrgustikku lubada?

Rohevõrgustik

- Eesti rohevõrgustik on osa üle-euroopalisest rohevõrgustikust
- Oleme võtnud omale kohustuse hoida elurikkust ja säilitada maastikke, sest need on inimeste heaolu ja jätkusuutliku majandusliku jõukuse aluseks

Rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid on:

Elurikkuse kaitse ja säilitamine

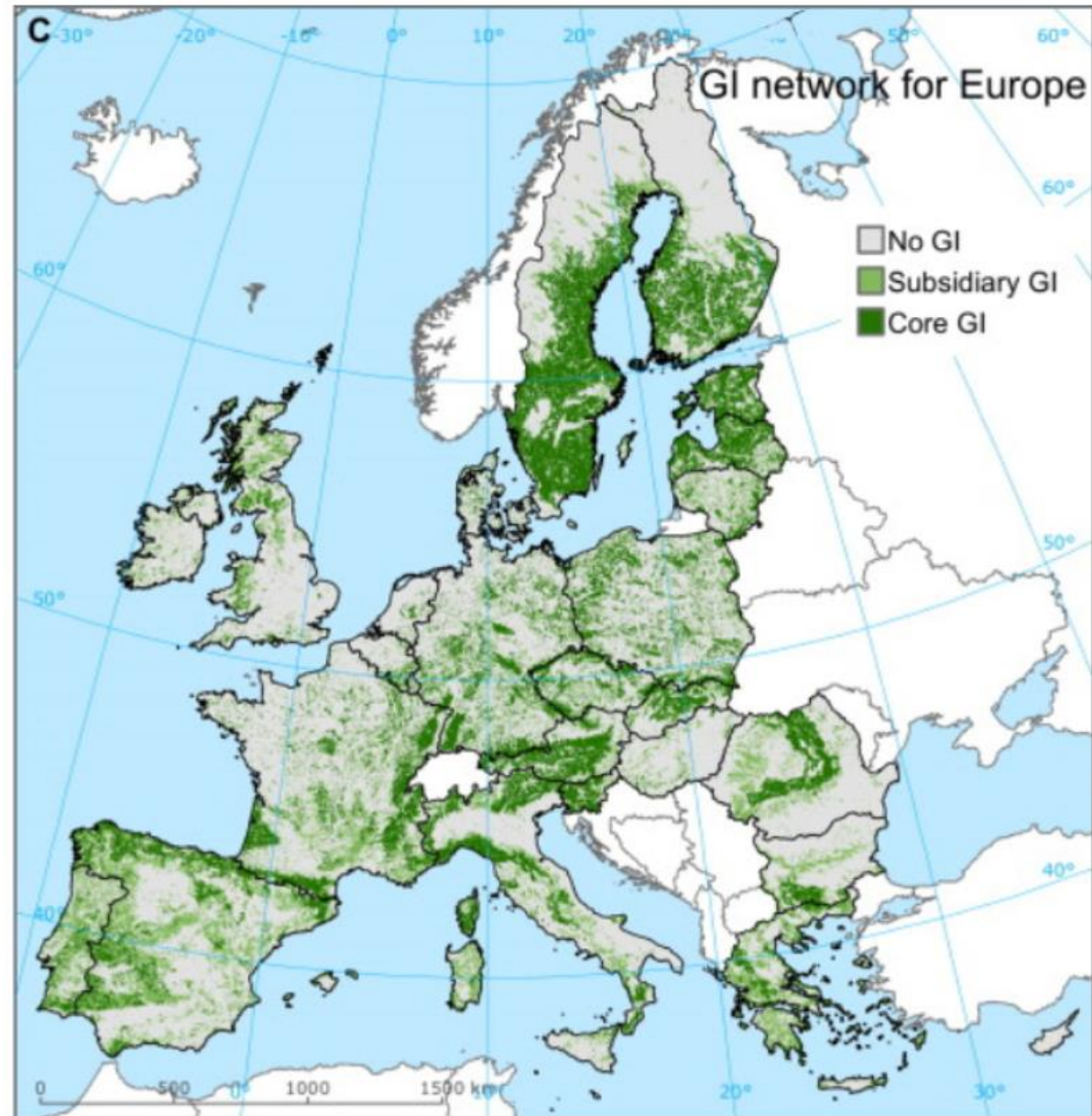
Kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine

Rohemajanduse, sh puhkemajanduse, edendamine

Rohevõrgustik peab eesmärkide saavutamiseks olema:

Sidus

Multifunktsionaalne



Planeeringulahendus ja kitsenduste seadmine

Planeeringulahendus peab võimaldama kavandatut ellu viia. Samale maa-alale ei saa ette näha kaks üksteist välistavat tegevust, nt tuuleenergeetika ja elamutu rajamine. Kahe vastanduva lahenduse sätestamine planeeringus raskendab olemuslikult nii elamute, muude ehitiste kui ka tuuleparkide rajamist ning ei taga planeeringulahenduse elluviidavust

Maaomaniku (elamu omaniku) nõusolek

PlanS § 76, 99, 112:

- Koostööd tehakse valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi käsitletakse, sh koostöö lõppeb kooskõlastusega
- Kõik teised on kaasatavad ja annavad arvamusi

Maaomanik ja elamu omanik on planeerimisseaduse mõistes kaasatav ja arvamuse andja. Kui seatakse tingimus „maaomaniku nõusolekul“, siis tegemist on seadusest rangemad nõudega, mis saab olla siduv eelkõige kohaliku omavalitsuse enda jaoks. Õigusaktidest sellise nõusoleku siduvust otseselt ei tulene. Juhime tähelepanu, et sellisel juhul võib tuulegeneraatori rajamisest keeldumine osutuda ebaproportsionaalseks. Tuulegeneraatori rajamisest keeldumisel peab omavalitsus suutma piisavalt põhjendada, et (näiteks) ühe isiku kirjaliku nõusoleku puudumine on piisav selleks, et tuulegeneraatori rajamisest keelduda

Planeeringulahendus ja kitsenduste seadmine

Iga tingimus ei ole veel kitsendus, mis eeldab kohese ja õiglase tasu eest väljaostmist

- PlanS § 74 lg 3 kohaselt üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi
- PlanS § 95 lg 4 kohaselt KOV EP alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi

11. detsembril 2020 toimus veebikoolitus „**Kitsenduste seadmine planeeringutega, sh üldplaneeringuga metsadele seatavad kitsendused**“, kus tegid ettekande advokaadibüroo RASK advokaadid Karmen Kaplinski, kes rääkis kitsenduste seadmise õiguslikest piiridest ja Villy Lopman, kes andis ülevaate kitsenduste seadmise õiguslikust regulatsioonist. Lisaks tehti ülevaade viimaseaja kohtupraktikast. Seminari salvestus on järelkuulata ja -vaadata.

Kompensatsiooni (kohaliku kasu) reguleerimine

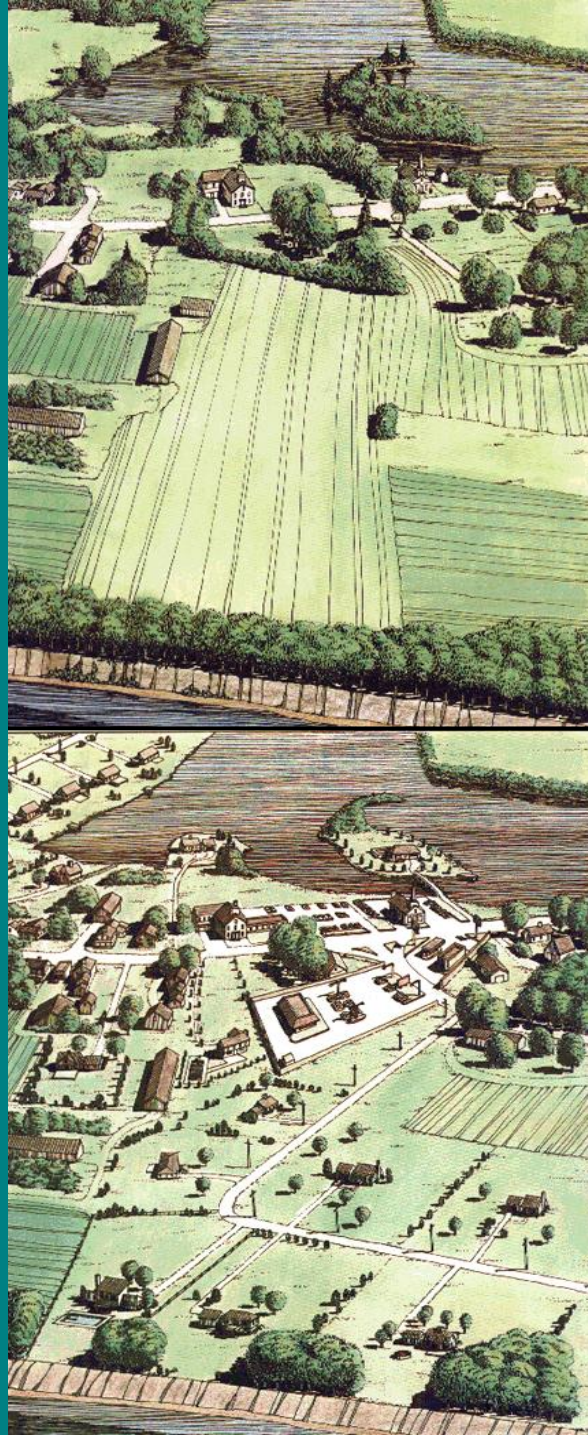
Kompensatsiooni reguleerimine pole planeeringu ülesanne

Soovitame planeeringusse kirjutada, et kohalikule kogukonnale kompenseeritakse häiringud põhjendatud juhul ja õigusaktide alusel (nt läbi kavandatava kohaliku kasu instrumendi). Soovi korral on võimalik kompensatsiooni suunamise/jagamise põhimõtted, millest edaspidi võiks lähtuda (näiteks valdkonnad kuhu kasu võiks suunata), sätestada üldplaneeringu elluviimise kavas või volikogu otsuse või määrusega

Kohaliku omavalitsuse eriplaneering

- Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu kehtestamisega peatub kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga hõlmatud planeeringualal varem kehtestatud kohaliku omavalitsuse eriplaneering ja detailplaneering või nende osa. Peatunud kehtivusega planeeringutega hõlmatud alal asendab kohaliku omavalitsuse eriplaneering peatunud kehtivusega planeeringuid

Selgitused olulise ruumilise mõjuga
ehitise kavandamiseks üldplaneeringuga
ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga
on leitavad planeerimine.ee lehel





RAHANDUSMINISTEERIUM

Täna tähelepanu eest!

Eleri Kautlenbach

Nõunik planeeringute osakonnas

eleri.kautlenbach@fin.ee

